



São Paulo, 20 de outubro de 2022

**Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de São Paulo/SP**

**Assunto:** proposta de revisão do PDE 2014 – Parque Continental – Zona de Especial Interesse Social (“ZEIS”) – Revisão de parâmetros.

URBANIZADORA CONTINENTAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n. 61.451.951/0001-71, com sede na Av. São Luiz n. 50, 34º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.046-000, vem, por meio desta, submeter ao processo de revisão do PDE, a anexa proposta de revisão de parâmetros urbanísticos incidentes na área de loteamento denominado “Parque Continental”, no Distrito do Jaguaré, com a finalidade de refletir a vocação do bairro e melhor conformar o planejamento de desenvolvimento urbano do perímetro, conforme documento anexo (“Proposta”).

**Urbanizadora Continental**



## ANEXO I

### Temática.

HABITAÇÃO. Zona Especial de Interesse Social. Produção obrigatória de Habitações de Interesse Social (“HIS”). Alteração de parâmetro.

### Escopo.

O escopo da presente proposta consiste na revisão dos parâmetros urbanísticos incidentes na área originada do loteamento denominado Parque Continental, localizada na divisa do Município de São Paulo com o Município de Osasco, a fim de compatibilizá-los às vocações do bairro e melhor conformar o planejamento de desenvolvimento urbano do perímetro, conforme abaixo detalhado e justificado.

### Justificativa.

A área aqui analisada é inserida no âmbito de incidência de Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”), nos termos da Lei Municipal 16.402, de 22 de março de 2016 (“Lei Municipal 16.402/16”), que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo (“LPUOS”).

Tais áreas são aquelas destacadas em vermelho no mapa abaixo gerado no sistema GEOSAMPA:



No quadro abaixo, são detalhadas por quadras fiscais os parâmetros da ZEIS ora incidentes:

<b>ZEIS</b>	<b>Setor 079/Quadra</b>
3	785,786,787,788,789,790, 791, 792, 793, 794, 795 e 800 (parte)
5	778, 779, 780, 781, 782, 783 e 800 (parte)

De acordo com o Quadro 4 do PDE, há determinação de produção de número mínimo obrigatório de HIS no âmbito das ZEIS:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO				
Quadro 4. Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS				
Anexo à Lei nº				
<b>Tipo de ZEIS</b>	<b>HIS 1</b>	<b>HIS 2</b>	<b>HMP</b>	<b>Usos R e nR</b>
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	permitido	No máximo 20%	
ZEIS 5	Mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

Já o Quadro 3 da LPUOS, prevê que o coeficiente de aproveitamento máximo na ZEIS é reduzido à metade, conforme tamanho do lote objeto de pedido de aprovação de projeto, afastando a obrigatoriedade de produção de percentual mínimo de HIS em tais situações:

<b>ZEIS</b>	<b>C.A máximo</b>	<b>Redução</b>
1	2,5	2,0 se < 1.000 m <sup>2</sup>
2	4,0	2,0 se < 1.000 m <sup>2</sup>
3	4,0	2,0 se < 500 m <sup>2</sup>
4	2,0	1,0 se < 1.000 m <sup>2</sup>
5	4,0	2,0 se < 1.000 m <sup>2</sup>

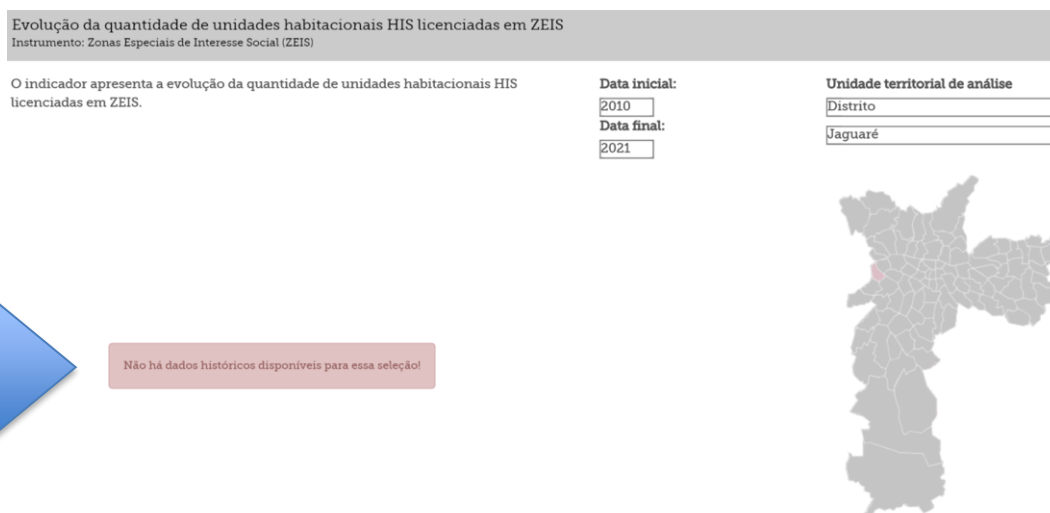
No Decreto Municipal nº 59.885/2020, são regulamentados os gatilhos de incidência da obrigação de produção mínima obrigatória de HIS, conforme Quadro 3 da LPUOS, acima analisado, sendo aplicáveis às hipóteses de edificação nova, reforma com mudança de uso e/ou reforma sem mudança de uso, desde que envolva demolição ou ampliação em mais de 50% (cinquenta) por cento da área edificada total regular.

Para aprovação do projeto de HIS, apesar de incentivos urbanísticos importantes, como a isenção de outorga onerosa do direito de construir, é necessário ainda observar sua tipologia arquitetônica:

Área útil máxima	Sanitário	Pé-direito (sanitário e área de serviço)	Pé-direito (demais compartimentos)	Vaga
70m <sup>2</sup>	1	2,30 m	2,50 m	1

Não obstante os parâmetros de ZEIS, é certo que a produção de HIS, mesmo que obrigatória, depende da vocação do bairro e demanda específica.

Em análise ao histórico do Distrito do Jaguaré, onde inserido o Parque Continental, contudo, não se verifica nenhuma aprovação de empreendimento HIS desde antes da vigência do PDE. Esse aspecto é confirmado na plataforma de monitoramento do PDE ([www.monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)):



Portanto, é possível concluir que os parâmetros de ZEIS, por não se conformarem com a vocação do perímetro, tem impedido ou dificultado o desenvolvimento urbanístico, social e econômico do bairro.

De fato, essa ausência de demanda por HIS no perímetro, não obstante os parâmetros de ZEIS poderiam ser explicados pelos seguintes aspectos:

- Ausência de equipamentos de transporte público, em especial terminais de ônibus e metrô (conforme informações obtidas no sistema GEOSAMPA);
- Demanda por habitação envolvendo produto imobiliário diverso do HIS, que envolve limitações: quantidade de sanitários, vagas e metragem privativa.

É de se observar ainda que eventual êxito da ZEIS no adensamento habitacional e construtivo poderia apresentar incompatibilidade com as demais zonas, em especial com a Zona Estritamente Residencial (“ZER-1”) que incide já na quadra fiscal vizinha (079.784 e 079.749):



Uma possível alternativa para reverter esse quadro, consiste na proposta abaixo detalhada, que resgata os parâmetros da antiga Zona Mista (“ZM”) que ali incidia, conforme previsto na revogada Lei Municipal nº 13.885/04, afastando a obrigatoriedade de produção de HIS.



## PROPOSTA 1.

A Lei Municipal nº 16.050/14 fica alterada para inclusão do seguinte texto:

*Art. (...) Ficam classificadas como Zona Mista, nos termos da LPUOS, as Quadras Fiscais 079.778, 779, 780, 781, 782, 783, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797 e 800.*

## PROPOSTA 2.

A Lei Municipal nº 16.050/14 fica alterada para inclusão do seguinte texto:

*Art. (...) Nas Quadras Fiscais 079.785,786,787,788,789,790, 791, 792, 793, 794, 795 e 800 (parcialmente), classificadas como ZEIS-3, conforme legislação vigente, fica dispensada a obrigatoriedade de aprovação e destinação de percentual mínimo obrigatório de HIS, mesmo que para lotes superiores a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), inclusive originados de rememoração, ficando reduzido o coeficiente de aproveitamento máximo aplicável para 2,0 (dois), conforme Nota "g" do Quadro 3 da LPUOS.*  
(...)

A Lei Municipal nº 16.050/14 fica alterada para inclusão do seguinte texto:

*Art. (...) Nas Quadras Fiscais 079.778, 779, 780, 781, 782, 783 e 800 (parcialmente), classificadas como ZEIS-5, conforme legislação vigente, fica dispensada a obrigatoriedade de aprovação e destinação de percentual mínimo obrigatório de HIS, mesmo que para lotes superiores a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), inclusive originados de rememoração, ficando reduzido o coeficiente de aproveitamento máximo aplicável para 2,0 (dois), conforme Nota "j" do Quadro 3 da LPUOS.*